

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

### 力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

### 截至二零一四年六月三十日止六個月的 中期業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零一四年六月三十日止六個月的收益為人民幣1,282.6百萬元
- 截至二零一四年六月三十日止六個月的訂約銷售額為人民幣1,143.8百萬元
- 截至二零一四年六月三十日止六個月的本公司權益持有人應佔溢利為人民幣135.5百萬元
- 於二零一四年六月三十日的現金及現金等價物為人民幣658.3百萬元，淨負債比率為48.7%；截至二零一四年六月三十日止六個月，平均借款成本為7.67%
- 於二零一四年六月三十日的土地儲備總面積約為3.9百萬平方米
- 每股基本盈利為人民幣8.82分

力高地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核合併業績連同二零一三年相應期間的比較數字如下：

### 簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	1,282,569	1,913,921
銷售成本		(944,546)	(1,196,602)
<b>毛利</b>		<b>338,023</b>	<b>717,319</b>
其他收益／(虧損)淨額		278	(112)
銷售及營銷開支		(26,606)	(20,380)
一般及行政開支		(75,145)	(31,594)
商譽減值		—	(25,223)
<b>經營溢利</b>		<b>236,550</b>	<b>640,010</b>
融資收入	5	4,102	2,545
融資成本	5	(1,454)	(2,683)
融資收入／(成本)淨額		2,648	(138)
應佔合營公司虧損		(4,101)	(2,604)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>235,097</b>	<b>637,268</b>
所得稅開支	6	(94,638)	(367,729)
<b>期內溢利</b>		<b>140,459</b>	<b>269,539</b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		135,493	263,289
非控股權益		4,966	6,250
		140,459	269,539
<b>本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	9	8.82	21.94

## 簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	140,459	269,539
其他全面(虧損)／收入		
隨後不會被重新分類至損益的項目		
— 因將功能貨幣換算為呈報貨幣而產生的 匯兌差額	(7,530)	15,470
其他全面(虧損)／收入總額	(7,530)	15,470
期內全面收入總額	<u>132,929</u>	<u>285,009</u>
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	128,027	278,631
— 非控股權益	4,902	6,378
期內全面收入總額	<u>132,929</u>	<u>285,009</u>

## 簡明合併資產負債表

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	14,856	11,810
商譽	95,491	95,491
於合營公司的權益	149,593	151,161
遞延所得稅資產	22,173	27,008
	282,113	285,470
	282,113	285,470
<b>流動資產</b>		
持作出售的已竣工物業	940,521	566,533
持作出售的開發中物業	5,280,540	3,938,777
其他應收款項、按金及預付款項	7 873,986	1,864,055
可收回所得稅	103,818	77,372
應收股東及董事款項	—	132,464
應收非控股權益款項	176,815	176,815
受限制現金	831,148	132,296
現金及現金等價物	658,280	827,804
	8,865,108	7,716,116
	8,865,108	7,716,116
<b>資產總值</b>	9,147,221	8,001,586
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	125,808	—
儲備	1,489,837	888,945
	1,615,645	888,945
非控股權益	271,862	262,560
	1,887,507	1,151,505
<b>權益總額</b>	1,887,507	1,151,505

		於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸(有抵押)		1,360,000	980,000
遞延所得稅負債		98,590	79,797
		<u>1,458,590</u>	<u>1,059,797</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	1,282,694	1,662,672
銀行借貸(有抵押)		1,048,072	473,568
應付非控股權益款項		779,920	741,614
應付關聯方款項		5,000	5,887
預收賬款		2,476,204	2,660,713
所得稅負債		209,234	245,830
		<u>5,801,124</u>	<u>5,790,284</u>
<b>負債總額</b>		<u>7,259,714</u>	<u>6,850,081</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>9,147,221</u>	<u>8,001,586</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,063,984</u>	<u>1,925,832</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,346,097</u>	<u>2,211,302</u>

## 附註：

### 1 一般資料

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

本公司於二零零八年七月十四日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

除非另有所指，否則本簡明合併財務資料均以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。本簡明合併財務資料已於二零一四年八月二十八日獲董事會批准刊發。

本簡明合併財務資料未經審核。本簡明財務資料已由本公司審核委員會審閱。

### 2 編製基準

截至二零一四年六月三十日止六個月的本簡明合併財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。本簡明合併中期財務資料應與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併財務報表一併閱讀，該報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

### 3 會計政策

除下文所述者外，所採納會計政策與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併財務報表所載者一致。

### 3.1 採納經修訂準則及詮釋的影響

以下經修訂準則及詮釋於本集團自二零一四年一月一日開始的財政年度強制生效：

香港會計準則第32號修訂	金融工具：呈報資產及負債抵銷
香港會計準則第36號修訂	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號修訂	金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號修訂	合併投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第21號	徵費

採納上述經修訂準則及詮釋對本集團於本報告所呈列所有期間的財務狀況並無重大影響。

### 3.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則及經修訂準則

以下新訂準則及經修訂準則已頒佈但於二零一四年一月一日開始的財政年度尚未生效，且並無由本集團提早採納：

香港會計準則第16號及第38號修訂	折舊及攤銷的可接受方法的澄清 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第19號修訂	僱員福利：界定福利計劃：僱員供款 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第11號修訂	收購合營業務權益的會計處理 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之間合同產生的收入 <sup>(3)</sup>
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 <sup>(1)</sup>
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 <sup>(1)</sup>

(1) 於二零一四年七月一日開始的年度期間對本集團生效。

(2) 於二零一六年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

(3) 於二零一七年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

(4) 於二零一八年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

本集團已開始評估上述新訂準則及現有準則的修訂的影響，並認為其不會對本集團的業績及財務狀況產生影響。本集團計劃在上述新訂準則及現有準則的修訂生效時採納該等新訂準則及現有準則的修訂。

截至二零一四年六月三十日止六個月的所得稅乃使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

#### 4 收益及分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告提交至執行董事進行表現評估及資源分配。

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在五個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、珠江三角洲地區及其他經濟區。「其他」分部指企業支持職能。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、分佔合營企業虧損、融資收入、融資成本以及經營分部的所得稅(開支)／抵免的影響。

	泛海峽西岸		環渤海	珠江	其他經濟區	總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	三角洲地區		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
截至二零一四年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	360,182	11,587	910,800	—	5,223	1,287,792
分部間收益	—	—	—	—	(5,223)	(5,223)
(自外部客戶)收益	360,182	11,587	910,800	—	—	1,282,569
分部業績	173,682	(6,933)	115,229	(3,384)	(39,667)	238,927
折舊	(873)	(279)	(656)	(107)	(462)	(2,377)
經營溢利／(虧損)	172,809	(7,212)	114,573	(3,491)	(40,129)	236,550
分佔合營企業虧損	(4,101)	—	—	—	—	(4,101)
融資收入	771	335	246	67	2,683	4,102
融資成本	—	—	—	—	(1,454)	(1,454)
所得稅(開支)／抵免	(61,122)	(693)	(32,985)	162	—	(94,638)
期內溢利／(虧損)	<u>108,357</u>	<u>(7,570)</u>	<u>81,834</u>	<u>(3,262)</u>	<u>(38,900)</u>	<u>140,459</u>



	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	870,833	171,034	872,054	—	3,868	1,917,789
分部間收益	—	—	—	—	(3,868)	(3,868)
(自外部客戶)收益	870,833	171,034	872,054	—	—	1,913,921
分部業績	370,384	17,799	260,589	—	(6,499)	642,273
折舊	(946)	(291)	(539)	—	(487)	(2,263)
經營溢利/(虧損)	369,438	17,508	260,050	—	(6,986)	640,010
分佔合營企業虧損	(2,604)	—	—	—	—	(2,604)
融資收入	1,575	406	491	—	73	2,545
融資成本	—	—	—	—	(2,683)	(2,683)
所得稅開支	(179,052)	(23,322)	(165,141)	—	(214)	(367,729)
期內溢利/(虧損)	<u>189,357</u>	<u>(5,408)</u>	<u>95,400</u>	<u>—</u>	<u>(9,810)</u>	<u>269,539</u>
於二零一四年六月三十日						
(未經審核)						
總分部資產	<u>3,673,884</u>	<u>1,413,409</u>	<u>2,373,409</u>	<u>1,022,747</u>	<u>659,290</u>	<u>9,142,739</u>
其他未分配公司資產						<u>4,482</u>
總資產						<u>9,147,221</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>2,856</u>	<u>42</u>	<u>701</u>	<u>2,125</u>	<u>116</u>	<u>5,840</u>
總分部負債	<u>(3,562,920)</u>	<u>(1,347,826)</u>	<u>(1,312,422)</u>	<u>(2,820)</u>	<u>(1,033,726)</u>	<u>(7,259,714)</u>

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	<u>4,271,789</u>	<u>1,209,503</u>	<u>2,464,456</u>	<u>—</u>	<u>52,853</u>	<u>7,998,601</u>
其他未分配公司資產						<u>2,985</u>
總資產						<u>8,001,586</u>
添置：						
物業、廠房及設備	1,605	412	3,669	—	532	6,218
收購開發中待售物業	<u>263,770</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>263,770</u>
總分部負債	<u>(3,497,992)</u>	<u>(938,844)</u>	<u>(2,079,908)</u>	<u>—</u>	<u>(333,337)</u>	<u>(6,850,081)</u>

## 5 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	4,102	2,545
須於五年內悉數償還的借款的利息開支	73,717	40,434
須於五年後悉數償還的借款的利息開支	45	50
減：合資格資產的資本化利息	(72,308)	(37,801)
	<u>1,454</u>	<u>2,683</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>7.89%</u>	<u>6.95%</u>

## 6 所得稅開支

截至二零一四年六月三十日止六個月，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)(截至二零一三年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。於二零一四年六月三十日，並無有關該等香港公司的重大未撥備遞延稅項(二零一三年十二月三十一日：零)。

中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)按介乎增值額(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))的30%至60%的超率累進稅率徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
企業所得稅	74,262	240,957
土地增值稅	14,689	169,406
遞延所得稅	5,687	(42,634)
	<u>94,638</u>	<u>367,729</u>

## 7 其他應收款項、按金及預付款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產		
其他應收款項	223,125	89,086
於地方房地產業協會的按金 <sup>(a)</sup>	113,184	106,800
於中國地方勞動局的按金	10,561	351
於中國地方財政局的按金	3,966	2,678
	<hr/>	<hr/>
	350,836	198,915
預付營業稅及附加費	175,374	219,391
建築成本預付款項	90,157	23,000
土地使用權預付款項	257,619	1,422,749
	<hr/>	<hr/>
	873,986	1,864,055
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(a) 於地方房地產業協會的按金，包括就本集團位於濟南的房地產開發項目根據相關法規的規定就獲發預售許可證而向濟南市房地產業協會繳納的預售款監管保證金。

(b) 其他應收款項及按金的公平值與其賬面值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	894,736	1,015,182
應計費用及其他應付款項	387,958	647,490
	<hr/>	<hr/>
	1,282,694	1,662,672
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	627,272	926,681
31至60天	80,469	11,016
61至90天	93,360	8,428
超過90天	93,635	69,057
	<u>894,736</u>	<u>1,015,182</u>

## 9 每股盈利

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止期間每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>135,493</u>	<u>263,289</u>
加權平均已發行股份數目(千股)	<u>1,535,912</u>	<u>1,200,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>8.82</u>	<u>21.94</u>

用於計算截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月每股基本盈利的普通股加權平均數已作出追溯性調整，以反映於二零一四年一月三十日資本化1,199,999,800股普通股。

本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月並無任何潛在攤薄每股盈利(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

## 10 股息

董事會不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的相關中期股息人民幣150,000,000元已於二零一四年一月十四日宣派並於二零一四年一月十五日支付。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息為每股普通股人民幣0.05元，合共人民幣80,000,000元，已於二零一四年六月二十日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。本公司於二零一四年六月三十日尚未派付的股息人民幣80,000,000元已於其後派付。

簡明合併財務資料並無反映此等應付股息。

## 11 結算日後事項

### (a) 發行本金總額為125百萬美元的13.75%優先票據

於二零一四年八月一日，本公司按面值發行本金總額為125,000,000美元(相等於約人民幣769,100,000元)的13.75%優先票據。利息須自二零一五年二月一日起於每年的二月一日及八月一日每半年期末支付。優先票據將於二零一九年八月一日到期。

### (b) 競得位於合肥市的土地的土地使用權

於二零一四年八月二十一日，本集團收到合肥市國土資源局的書面通知，確認本集團通過公開拍賣程序成功競得位於中國安徽省合肥市一塊土地的土地使用權，成交價約人民幣681,300,000元。

### (c) 向江西怡居房地產開發公司增資

於二零一四年八月，本公司的全資附屬公司香港濱江實業有限公司(「香港濱江」)與南昌市國資置業有限公司(「國資置業」)及另一位獨立投資者訂立一份框架協議(「框架協議」)，據此，訂約各方均同意對江西怡居房地產開發有限公司(「江西怡居」，於增資前為國資置業的全資附屬公司)進行增資(「增資」)，增資後香港濱江、國資置業及該獨立投資者將分別持有江西怡居30%、40%及30%的股權。由於根據框架協議的條款，香港濱江控制過半數的董事會席位，故江西怡居將於增資完成後成為本公司之間接非全資附屬公司。

## 管理層討論與分析

### 業務概覽

本集團是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區、珠江三角洲地區以及中西部地區多個重點經濟城市，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市、深圳市及咸陽市。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣1,913.9百萬元及人民幣1,282.6百萬元。我們截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的本公司權益持有人應佔溢利分別為人民幣263.3百萬元及人民幣135.5百萬元。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立了「力高」品牌。於二零一零年起連續四年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「2013中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」之一。我們相信，我們管理團隊強大的執行能力對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。

我們已制定互補型的多元化土地收購策略，包括向第三方收購、拍賣及掛牌出讓。我們亦已實施其他土地收購策略，包括：(i) 融入文化理念開發符合當地社區需求的物業；(ii) 早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii) 憑藉我們開發優質房地產項目的過往業績在同一地區收購更多土地。我們從事物業開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的居民，拆除現有構築物及清理相關區域的土地。

## 我們的房地產開發項目

於二零一四年六月三十日，我們的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段且仍未交付的16個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,876,386平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一四年六月三十日的房地產開發項目：

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 餘下未交付的 總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)
<b>南昌</b>			
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	2,831.4
力高皇冠假日酒店	4,636.7	57,986.8	57,986.8
力高國際城	466,665.3	908,932.6	329,639.1
濱江國際	37,345.7	204,600.6	116,683.2
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	286,794.7
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	205,846.3
君御華府 <sup>(3)</sup>	41,994.5	112,150.4	112,150.4
<b>天津</b>			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,475,226.0
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
<b>濟南</b>			
力高國際	54,162.0	226,076.9	102,945.6
盛世名門	51,675.2	205,813.6	10,102.0
假日麗景	34,934.9	87,545.2	2,157.9
<b>煙台</b>			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	186,470.8
<b>合肥</b>			
力高·共和城	395,596.4	871,735.3	517,430.1
<b>咸陽</b>			
御景灣－第一期	69,466.8	237,012.8	237,012.8
<b>深圳</b>			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	177,640.0
總計			<u>3,876,386</u>



1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
2. 「總建築面積」乃基於測量報告、建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證或相關土地出讓合同及／或公開招標、掛牌出讓或拍賣確認書。
3. 於二零一四年上半年，本集團通過公開拍賣訂立與南昌新項目有關的土地出讓合同。未售總建築面積包括用作住宅物業、商業物業、停車場、民用防空停車場及配套設施的場地。該項競拍的成交價為人民幣340.1百萬元。
4. 「處於不同開發階段的餘下未銷售的總建築面積」包括尚未售出的已竣工項目的建築面積、開發中項目的建築面積以及可供未來發展的項目的建築面積。

## 近期發展

### 向江西怡居房地產開發有限公司增資

於二零一四年八月，本公司的全資附屬公司香港濱江與國資置業及另一位獨立投資者訂立框架協議，據此，訂約各方均同意對江西怡居(於增資前為國資置業的全資附屬公司)進行增資，增資後香港濱江、國資置業及該獨立投資者將分別持有江西怡居30%、40%及30%的股權。由於根據框架協議的條款，香港濱江控制過半數的董事會席位，故江西怡居將於增資完成後成為本公司之間接非全資附屬公司。於二零一四年三月五日，江西怡居成功競得佔地面積約為84,094平方米的一幅土地的土地使用權，計劃用於開發高層住宅、低層住宅、商業單位及停車場。

根據我們對於目前項目計劃的估計，於本公告日期的項目詳情如下：

### **建設期**

估計開工日期 ..... 二零一四年第四季度

估計竣工日期 ..... 二零一七年第三季度

總規劃建築面積(平方米) ..... 223,420\*

本集團應佔權益 ..... 30%

\* 可供未來發展的項目「總規劃建築面積」乃根據相關土地出讓合同及／或公開招拍掛確認函計算。

### **發行二零一四年優先票據**

為進一步擴展本公司的融資渠道，於二零一四年八月一日，本公司發行125百萬美元於二零一九年到期的13.75厘優先票據（「二零一四年優先票據」），以為若干現有債務提供再融資、為現有及新物業開發項目提供融資（包括土地出讓金及建設成本）及用作其他一般企業用途。

### **收購該土地的土地使用權**

於二零一四年八月二十一日，本公司的全資附屬公司煙台力高置業有限公司通過公開拍賣成功競得位於中華人民共和國（「中國」）安徽省合肥市的一幅土地（地塊編號XZQTD160）（「該土地」）的土地使用權，代價為人民幣681.3百萬元。

該土地位於中國安徽省合肥市新站區鳳山路以東、天水路以南，佔地面積約為132.04畝（約88,025.8平方米），容積率不得超過2.8。

根據我們對於目前項目計劃的估計，於本公告日期的項目詳情如下：

估計開工日期.....	二零一四年第四季度
估計竣工日期.....	二零一七年第三季度
總規劃建築面積(平方米).....	308,792*
本集團應佔權益.....	100%

\* 可供未來發展的項目「總規劃建築面積」乃根據相關土地出讓合同及／或公開招拍掛確認函計算。

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

截至二零一四年六月三十日止六個月的整體收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,913.9百萬元下降33.0%至人民幣1,282.6百萬元，主要由於南昌濱江國際及濟南盛世名門的住宅物業已交付建築面積減少所致，惟被濟南力高國際（本集團於二零一四年上半年開始確認收益）提前交付及已交付建築面積所部分抵銷。截至二零一四年六月三十日止六個月的已交付總建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的284,919平方米下降37.0%至179,526平方米。減少情況符合日期為二零一四年一月二十一日之本公司招股章程（「招股章程」）所披露之本集團交付時間表，交付時間表顯示於二零一四年大部分規劃大批建築面積交付定於二零一四年下半年。就二零一四年的該等規劃建築面積交付而言，該等物業發展項目大部分經已預售，且本集團將於建設完工並交付建築面值時確認收益。有關二零一四年交付時間表的詳情，載於招股章程「業務－我們的房地產開發項目組合」一節。我們的已交付總建築面積減少被二零一四年上半年已交付物業的已確認平均售價略微上升所部分抵銷。主要由於本期已交付的濟南力高國際平均售價較高，我們已交付物業的已確認平均售價由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣6,717元略微上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣7,144元，較上一年增長6.4%。

下表載列按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸經濟區	360,182	870,833	56,357	121,729	6,391	7,154
中西部地區	11,587	171,034	1,010	32,382	11,472	5,282
環渤海經濟區	910,800	872,054	122,159	130,808	7,456	6,667
珠江三角洲地區	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—
小計	<u>1,282,569</u>	<u>1,913,921</u>	<u>179,526</u>	<u>284,919</u>	<u>7,144</u>	<u>6,717</u>

我們的分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：我們於泛海峽西岸經濟區的分部收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣870.8百萬元減少58.6%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣360.2百萬元。收益減少主要是由於南昌濱江國際(我們於二零一三年開始確認該房地產開發項目的銷售收益)的交付建築面積減少所致。
- 中西部地區：我們於中西部地區的分部收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣171.0百萬元減少93.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣11.6百萬元。收益減少主要是由於合肥力高•共和城的交付建築面積減少所致。

- 環渤海經濟區：我們於環渤海經濟區的分部收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣872.1百萬元增加4.4%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣910.8百萬元。收益增加是由於濟南力高國際(我們於二零一四年上半年開始確認該房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積增加所致，部分由濟南盛世名門(我們於二零一三年開始確認該房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積減少所抵銷。
- 珠江三角洲地區：截至二零一四年六月三十日止六個月，該地區僅有一個項目。本期間內並無確認收益。
- 其他：主要指我們於深圳的總部。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月並無收益。

### **銷售成本**

銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,196.6百萬元減少21.1%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣944.5百萬元。銷售成本減少主要是由於已售物業成本減少所致，此乃由於已交付建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的284,919平方米減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的179,526平方米，惟被(i)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,034元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,209元及(ii)已交付每平方米平均建築成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,543元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣3,480元部分抵銷。已交付每平方米平均成本增加主要是由於濟南力高國際的每平方米土地收購成本及每平方米建築成本較高所致。濟南力高國際建築成本增加主要是由於整個中國北部城市住宅物業的外牆需要進行額外保溫工程所致。

### **毛利**

毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣717.3百萬元減少52.9%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣338.0百萬元。毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的37.5%減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的26.4%。該減少主要是由於毛利率相對較高的南昌濱江國際及濟南盛世名門的已交付建築面積減少所致。

### **其他收益／(虧損)淨額**

其他收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的虧損人民幣0.1百萬元增至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣0.3百萬元。增加的有關收益主要來自出售本集團的物業、廠房及設備的收益人民幣0.3百萬元。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣20.4百萬元增加30.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣26.6百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用。其增加主要是由於二零一四年上半年項目數目增加所致。

### **一般及行政開支**

一般及行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣31.6百萬元增加137.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣75.1百萬元。增加主要是由於就本公司股份於香港聯交所主板上市支付的法律及專業費用、僱員福利、辦公室及差旅開支所致，惟部分被其他一般及行政開支減少所抵銷。

### **商譽減值**

商譽減值由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣25.2百萬元減少100%至截至二零一四年六月三十日止六個月的零。有關商譽指就我們收購長豐聯華置業有限公司(「長豐」)(其持有合肥力高·共和城)的80.0%股權支付的若干溢價。二零一四年的減少主要是由於二零一四年上半年的已交付建築面積極少，因此並無就長豐各期項目作出額外減值。

### **經營溢利**

鑒於以上所述，我們的經營溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣640.0百萬元減少63.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣236.6百萬元。

### **融資收入**

融資收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2.5百萬元增加61.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4.1百萬元。增加主要由於銀行存款利息收入因二零一四年上半年銀行存款增加及就貸款質押的現金的利率上升而增加所致。

### **融資成本**

融資成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2.7百萬元減少45.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1.5百萬元，主要由於作一般企業用途的借款減少及大部分貸款利息已撥充開發中物業的資本所致。

### **應佔合營公司虧損**

應佔合營公司虧損由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2.6百萬元增加57.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4.1百萬元。增加主要是由於應佔有關力高實業(江西)有限公司(持有南昌力高皇冠假日酒店)的虧損因二零一四年上半年的出租率減少而增加所致。

### **除所得稅前溢利**

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣637.3百萬元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣235.1百萬元。

### **所得稅開支**

所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣367.7百萬元減少74.3%至截至二零一四年止六個月的人民幣94.6百萬元。減少主要是由於收益減少令企業所得稅減少、毛利率較低令土地增值稅減少及預扣稅對本集團中國附屬公司可分派溢利的稅務影響所致。

### **截至二零一四年六月三十日止六個月溢利**

鑒於以上所述，溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣269.5百萬元減少至截至二零一四年止六個月的人民幣140.5百萬元。截至二零一四年六月三十日止六個月溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣108.4百萬元及環渤海經濟區的溢利人民幣81.8百萬元，惟部分被中西部地區的虧損人民幣7.6百萬元、珠江三角洲地區的虧損人民幣3.3百萬元及其他分部的虧損人民幣38.9百萬元所抵銷。

### **截至二零一四年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔溢利**

由於以上原因，本公司權益持有人應佔六個月溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣263.3百萬元減少48.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的

人民幣135.5百萬元。非控股權益應佔溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣6.3百萬元減少20.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣5.0百萬元。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣658.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣827.8百萬元)及受限制現金人民幣831.1百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣132.3百萬元)。於二零一四年六月三十日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元列值。

### 銀行借款

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行借款約為人民幣2,408.1百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,453.6百萬元)。下表載列本集團的借款於所示日期的到期情況。

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內	950,120	375,944
— 1至2年	1,110,672	730,664
— 2至5年	343,354	342,713
— 5年後	3,926	4,247
	<u>2,408,072</u>	<u>1,453,568</u>
按性質劃分的銀行借款		
— 以土地及開發中物業擔保	1,701,287	1,453,568
— 以現金擔保	687,549	—
— 純粹企業擔保	19,236	—
	<u>2,408,072</u>	<u>1,453,568</u>



於二零一四年六月三十日，本集團銀行借款以人民幣及港元列值。

於二零一四年六月三十日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元計值的若干銀行借款。於截至二零一四年六月三十日止六個月，人民幣兌港元經歷一定的升值，此乃本集團確認的匯兌差額主要原因。本集團並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖貨幣風險。

於二零一四年六月三十日，本集團的淨負債比率為48.7%（二零一三年十二月三十一日：42.9%）。淨負債比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘（包括現金及現金等價物及受限制現金）。總權益按簡明合併資產負債表所列權益總額計算。

### 借款成本

二零一四年上半年，本集團的平均借款成本（將相關期間已產生或撥充資本的利息開支總額除以平均銀行借款計算）為7.67%，而二零一三年上半年則為6.95%。

### 或然負債

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>1,326,668</u>	<u>1,566,684</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i) 房屋所有權證轉交予買家（一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行）時；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保的條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團負責向銀行償還違約買家未償還之按揭本金、應計利息罰金，且本集團有權保留法律業權，並接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計算。董事認為買方拖欠付款金的可能性微乎其微，且彼等的責任可由物業的價值妥當抵銷，因此財務擔保的公平值並不重大。

於二零一四年六月三十日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

於二零一四年六月三十日，除上文所披露的財務擔保外，本集團並無重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團聘有合共約529名僱員(二零一三年十二月三十一日：452名僱員)。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣29.7百萬元。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。此外，本集團於二零一四年一月十四日採納購股權計劃。有關購股權計劃的進一步資料載於本公司二零一三年年報。

## 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約人民幣2,488,072,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,433,857,000元)。於二零一四年六月三十日的未動用銀行融資達人民幣80,000,000元(二零一三年十二月三十一日：零)。

該等融資額由本集團附屬公司所提供的若干持作出售的開發中物業、現金及企業擔保作抵押。

## 所持有重大投資以及重大收購及出售事項

除本文所披露者外，於回顧期內，並無持有其他重大投資及並無附屬公司及聯營公司的任何重大收購或出售事項。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

本公司將繼續購買位於戰略上篩選城市的土地(如其認為適合)。預期內部資源及銀行借款將足以滿足資金需求。除本公告所披露者外，本公司於本公告日期並無獲董事會授權有關重大投資或資本資產的任何計劃。

## 展望

於未來五年內，我們的目標是成為(i)中國50強房地產開發商之一及(ii)在我們策略性定位的大部分主要經濟城市中領先的房地產開發商之一。我們相信，通過實施以下策略，我們能夠實現上述的目標：

- 在泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區、珠江三角洲地區、中西部地區以及中國其他地區(例如位於長江三角洲的一線及二線城市)的主要經濟城市進一步擴大業務經營。
- 我們擬繼續沿用我們多元化的土地收購策略。我們擬透過選擇性定位，物色我們相信具有高增長潛力的土地並以具競爭力的成本進行收購，繼續把財務資源優先配置於我們相信能獲取最大利潤的機遇之上。我們亦可能作出配合我們經營的策略性投資及收購，作為我們擴展的一部份。
- 繼續把焦點主要放在住宅物業開發之上，同時透過開發更高比例的商業物業發展項目以達致多元化的最佳組合。我們相信，拓展產品組合將提升我們的擴展能力，並使我們能夠有效應對任何對中國住宅物業行業造成影響的宏觀經濟政策。

- 通過為客戶提供優質產品及繼續從事興建地標物業項目以進一步強化我們的「力高」品牌。我們擬：
  - 在我們已經進駐的城市以及作為我們策略目標的其他城市提升品牌聲譽；
  - 繼續專注於具創意的建築規劃及創新的產品設計，務求為客戶提供超卓的價值；
  - 與知名設計公司擴大合作；
  - 從事更多興建地標物業的項目，例如位於黃金地段的知名酒店或辦公大樓；
  - 籌辦宣傳活動(例如經濟論壇)

我們相信，上述我們所做的工作將進一步提升我們「力高」品牌的聲譽及知名度。

- 繼續招募、挽留及激勵具才華的員工。我們相信僱員是我們的寶貴資產。為配合我們的發展及擴充，我們旨在吸納及招募在房地產開發、項目規劃、設計、財務以及市場推廣及銷售等方面具備廣泛專業知識的僱員。
- 進一步拓展本集團的融資渠道，如透過發行債券或發行股票等，以加強財務實力，令集團於機會出現時能考量更廣泛的土地收購良機，從而提高本公司股東的回報。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月向本公司股東(「股東」)派付中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

## 上市所得款項用途

本公司於首次公開發售的所得款項淨額(經扣除包銷費及相關費用後)約為930.0百萬港元乃根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載擬定所得款項用途使用。截至二零一四年六月三十日止六個月，約人民幣682百萬元(相等於約859百萬港元)已用作就本集團的相關物業發展項目的新土地的土地使用權支付土地出让金，餘款用作我們的營運資金及其他一般公司用途。

## 公眾持股量充足

根據本公司於本公告日期所得資料及董事於本公告日期所知悉，自上市日期(定義見下文)起直至本公告日期止期間，本公司已維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的公眾持股量。

## 企業管治守則

自二零一四年一月三十日(即本公司股份於香港聯交所主板上市日期(「上市日期」))以來直至二零一四年六月三十日止整個期間，本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。有關該例外情況的進一步詳情，請參閱本公司二零一三年年報。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的標準守則，其條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定的標準寬鬆。據所作出特定查詢，全體董事已確認彼等已於上市日期起直至二零一四年六月三十日止期內遵守標準守則所載規定標準。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司並無贖回其任何股份。除本公告所披露者外，截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司均未購買或出售本公司的任何上市證券。

## 審核委員會

董事會已設立由四名獨立非執行董事周光暉先生太平紳士、黃友嘉博士BBS太平紳士、周安達源先生及葉棣謙先生組成的審核委員會(「審核委員會」)。周光暉先生太平紳士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本公司及其附屬公司截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及簡明合併財務資料。

## 刊發二零一四年中期業績公告及中報

本公告刊載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。二零一四年中期報告(當中載有上市規則所規定一切資料)將會適時寄發予本公司股東及分別刊載於香港聯交所及本公司的網站。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
執行董事  
黃若青

香港，二零一四年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為黃若青先生、唐承勇先生及洪篤煊先生；獨立非執行董事為黃友嘉博士BBS太平紳士、周安達源先生、葉棣謙先生及周光暉先生太平紳士。